

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
1	募集要項	2	第2	5					敷地条件等	ゾーンDの町道に「北東」とありますが、北西の間違いでしょうか。 また、ゾーンD南東の道路について記載がないのはなぜでしょうか。	「北東」は「北西」に修正します。 ゾーンD南東の道路については追記します。
2	募集要項	5	第2	6	(4)	ウ			平面駐車場の形状	ゾーンAの駐車場について、土地を有効に活用するために建物の階下（1階部分）を駐車場にする設計も想定されるが、そのようなことは問題ないか？ また、1階部分を駐車場とした場合には特定事業対象施設への民間施設合築事業における土地の貸付料はどのような考え方になるのか？	建物の階下（1階部分）を駐車場にする設計は可能です。 土地の貸付料は、公共駐車場部分と民間施設部分の専有部分の床面積割合等を踏まえ、民間施設に対応する敷地利用権の持分相当分について算定して設定します。具体的には、提案内容に基づき協議の上、決定します。
3	募集要項	6	第2	6	(5)	イ	(ア)		特定事業対象施設に合築する民間施設	一部テナント区画はこちらよりスケジュールが後ろ倒しになっても良いでしょうか（全体供用開始が2030年12月1日であればよいでしょうか）。 現実的には直営床以外の各テナント床の開業スケジュールはBC工事などの日程もありコントロール不可能となります。	特定事業対象施設の供用開始日である2030年12月1日に全体供用が開始されていれば可とします。 一部テナント区画の開業時期が同日以降となることは妨げません。 ただし、各テナント区画については、事業計画に基づき、合理的な期間内に順次開業されることを前提とします。
4	募集要項	8	第2	6	(8)	アイウエ			事業者の費用負担	当該事業に必要なとなる造成工事の扱いをご教示ください。 募集要項の「事業者の費用負担」には「施設整備費」は負担の記載があり、サービス対価の「施設整備業務における費用按分方法」の表には、建築工事の記載はありますが、造成工事の記載はありません。 様式集には、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設の施設整備費内訳書」と「特定事業施設の施設整備費内訳書」には、造成工事の欄はありませんが、「関連公共施設に係る施設整備費内訳書」には造成工事の欄があります。 事業者の費用負担となる造成工事は「関連公共施設に係る施設整備」の範囲のみと理解してよろしいでしょうか。 その場合、ゾーンAの「関連公共施設に係る施設整備」の範囲は、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の建物が建つところ（基礎工事の掘削範囲は除く）及び、「区域内町有地上の通路」の道路整備も含めた全てと考えてよろしいでしょうか。	町が負担する対価に含まれる造成工事は、特定事業施設および関連公共施設に係る造成工事とします。 なお、施設整備費に係る様式集については、造成工事費の項目を追記します。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
5	募集要項	8	第2	6	(8)	イ エ	(イ) (ア)		事業者の費用負担	修繕費についての事業者負担についてご教示ください。 PFI 事業者の特定事業対象施設への民間施設合築事業に係るものとしては、「管理運営費、公租公課等、事業に係る一切の費用を負担」。 関連公共施設に係る事業実施事業者の負担としては、平面駐車場の管理運営に必要となる一切の費用としては「人件費、維持管理費、修繕費、光熱水費、保険料その他これらに付随する費用を含む」と記載があります。 「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の修繕費は、長期修繕費用も含めて事業者の費用負担は無いと理解してよろしいでしょうか。 「特定事業施設の維持管理運営業務費内訳書」にも修繕費の欄はありません。 要求水準書には「事業期間内における本町の負担による大規模修繕・・・」と記載があります。	公共施設部分の経常修繕費はサービス対価に含まれます。 公共施設部分の長期修繕費及び大規模修繕費は、契約後に事業者が作成する長期修繕計画に基づき、町が負担します。
6	募集要項	8	第2	6	(8)	イ エ	(イ) (ア)		事業者の費用負担	保険料についての事業者負担についてご教示ください。 「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の保険料は、事業者の費用負担は無いと理解してよろしいでしょうか。 「特定事業施設の維持管理運営業務費内訳書」にも保険料の欄はありません。	保険料は、必要な費用として事業者において計上してください。 「特定事業施設の維持管理運営業務費内訳書」には、保険料の欄を追加します。
7	募集要項	8	第2	6	(8)	-	-	-	事業者の費用負担	各駐車場について、町が保有する舗装部分の修繕（補修・更新）については、事業期間中においても町負担との認識でよろしいでしょうか。	各駐車場の舗装部分の経常修繕（舗装のひび割れやポットホール補修、区画線再塗装など）は、事業者が料金収入により負担するものとします。 施設更新（舗装の全面更新等）は、町の負担で実施します。
8	募集要項	13	第3	2	(2)	コ			提案価格	①特定事業と関連公共施設整備事業の間での提案価格のやりくり（＝片方の事業で超過していても、合計で収まっていれば良い）は可能でしょうか。 ②ゾーンBの土地売却価格を下限価格に対し超過させた際、同額を特定事業あるいは関連公共施設整備事業の提案価格に上乗せすることは可能でしょうか。様式19-1-5や19-1-6のように、内訳を明示の上で行う必要がありますが、選定後に科目間で入り繰りが発生することは容認されますでしょうか。（提案済みの価格を超過しない範囲において）	①特定事業と関連公共施設整備事業は別契約となるため、両事業間で提案価格を相互に調整することは認めません。 ②ゾーンBの土地売却価格の超過分を、特定事業又は関連公共施設整備事業の提案価格に充当することは認めません。 なお、各契約内の費用内訳については、契約金額及び提案内容の範囲内で、必要に応じて協議するものとします。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
9	募集要項	13	第3	2	(3)	エ	(イ)		指定管理協定の締結	特定事業対象施設及び平面駐車場管理運営事業に対する指定管理の指定のタイミングに言及がございませんが、いつをご想定でしょうか。 複合施設と関連公共施設それぞれの事業者はファイナンスおよび契約上独立していますが、選定としては一体である募集という認識です。 駐車場の議会否決によってプロジェクト全体が膠着・破綻した場合の取扱（事業者側の免責、または特定事業契約の甲の任意解除等への移行、およびそれに伴うプロジェクトファイナンス融資残高を含む損害補償の範囲）について、町のご見解をお示してください。 （※独立した別事業の議会成否というコントロール不能なリスクが、特定事業の継続性・安定性に不確実性を与える立て付けのままで、特定事業に係るプロジェクトファイナンスのリスク審査において重大な支障となる懸念がございます。）	特定事業対象施設及び平面駐車場管理運営事業に係る指定管理者の指定は、供用開始までに、議会の議決を経て行うことを想定しています。 なお、指定管理者の指定には議会の議決を要するため、現時点において指定を確約するものではありません。 議会において指定管理者の指定に係る議案が否決された場合の取扱いについては、否決に至った事情及び各当事者の責めに帰すべき事由を踏まえ、契約書、募集要項その他の公募資料の定めに基づき対応するものとします。 したがって、議会の否決をもって直ちに事業者の免責、町による任意解除又はプロジェクトファイナンスの融資残高を含む損害の補償が認められるものではなく、具体的な取扱い、公募資料及び契約書の定めに基づき判断します。
10	募集要項	15	第4	1	②				応募者の構成	実施方針に記載のあるスキーム図に基づけば、b. 本事業の構成企業に該当するのは、a. 本事業の代表企業以外の企業で、c・e. 特定事業の代表企業・構成企業・協力企業に該当する企業と、関連公共事業の受託者（設計・建設・工事監理・維持管理運営）、更に町有地活用企業における土地活ユーザー、で間違いはないでしょうか。	実施方針に記載のスキーム図は一例であり、同一のスキームとすることを求めるものではありません。 本事業の構成企業については、原則として、募集要項等に定める各区分に該当する企業が該当するものと想定しています。
11	募集要項	17	第4	3	(1)	オ	①		運営業務を行う者	第4 3 (1)エ②維持管理を行う者の実績は公共施設及び民間施設が対象となっています。 運営を行う者上記と同様に民間施設の運営実績をお認めいただけないでしょうか	「延床面積2,500㎡以上の公共施設の指定管理または民間交流施設の運営の実績を有すること。」と修正します。
12	募集要項	17	第4	3	(3)	ア	③		設計業務を行う者	実施方針等に係る質問・意見に対する回答No. 10が未反映かと存じます。 「ただし、当該工事について、法令に基づく開発許可等の要否は問わない。」と追記いただけますでしょうか。 質問No. 10は、「ア 設計業務を行う者」も対象としておりますので、追記が必要かと考えております。 （イ・ウでは、実施方針等に係る質問・意見に対する回答No. 10が反映されておりました）	ご指摘を踏まえて修正いたします。
13	募集要項	18	第4	3	(3)	エ	②		維持管理業務・運営業務を行う者	念のための確認ですが、台数以外の与件は特段ないという理解でよろしいでしょうか。 例えば自社用地の駐車場であったり、期間限定の駐車場であっても、50台以上の有料に該当すれば問題ないでしょうか。	50台以上の有料駐車場の維持管理・運営実績であることを要します。 なお、自社用地の駐車場であることは妨げませんが、臨時駐車場又は期間限定の駐車場に係る実績は対象外とします。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
14	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い方法	1	第1	1	(1)	ア	(イ)			事業者利ザヤに関する言及が引渡以降の管理運営フェーズにしかないため質問です。 ①事業者の税前利益に相当する部分は、一部は法人税の納付に充てられる理解ですが、開発期間中において利益が計上される＝法人税の納付が必要になる場合、その原資はSPCで調達する必要があるということでしょうか。 ②SPCの維持コストとしては、法人税以外にも少額ですがSPC自体の会計税務コストなどもあるのかと思いますが、これらは開発期間中から発生するものとなります。これらについては町側での負担は想定されていないのでしょうか。	①開発期間中に発生するSPCの法人税、会計・税務費用その他SPCの維持管理に必要な費用については、事業者において事業費又は資金計画に見込むものとします。 ②これらの費用について、町がサービス対価とは別に負担することは想定していません。
15	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い方法	2	第1	1	(2)				施設整備業務のサービス対価	①本事業の規模及び金利上昇が想定される市場の状況に照らすと、融資組成手数料及び建中金利だけで5,000万円～6,000万円程度に達する場合も想定されます。同程度のご予算はお見込み済みということでしょうか。 ②施設整備に関する初期投資と認められる費用等について、金融機関との交渉・プロジェクトファイナンス組成による事業者側の対応費用・弁護士費用を想定するとこちらも4,000万円～5,000万円程度は必要になると考えられますが、お見込み済みということでしょうか。 ③水道の加入金は本事業においても必要となりますでしょうか。必要な場合、本事業の事業費の中に含まれることとなりますでしょうか。	①② 資金調達、プロジェクトファイナンス組成その他本事業の実施に必要な費用については、事業者において必要な費用として見込むものとし、事業費として見込んでいます。 ③ 水道加入金が必要となる場合、公共施設部分に係るものはサービス対価に含まれます。
16	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い方法	3	第1	2	(1)	ア	(ア)	a～d	施設費A、B	表2にA-1～A-3の支払い上限額は記載されていますが、事業収支計画にも影響しますので、事業期間にわたり支払われる施設費Bの金額をご教示願います。	施設費Bについては、支払上限額を設定していません。全体事業費及び提案内容を踏まえ、事業者において算定してください。
17	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い方法	3	第1	2	(1)	ア	(ア)	a	施設費A-1	各年度の出来高や請求額を算出するにあたり、補助金の交付条件などは民間側で気にする必要はないということでしょうか。	補助金の交付条件については、町において整理します。ただし、補助金の申請、実績報告、出来高確認等に必要な資料作成や確認対応については、事業者に協力を求める場合があります。
18	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い方法	3	第1	2	(1)	ア	(ア)	b	施設費A-2	辺地対策事業債の対象となる部分について、構造・設備一体の建物の一部なので正確に該当部分の工事費のみを抽出することは困難ですが、面積按分など一定の合理的な根拠に基づいて算定すればよいという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い方法	3	第1	2	(1)	ア	(ア)	b	施設費A-2	多目的交流空間内の什器・備品は施設費A-1に該当するという理解でよいでしょうか。	多目的交流空間内の什器・備品については、施設費Bに含めることを想定しています。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
20	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	4	第1	2	(1)	ア	(イ)	b	割賦手数料の料率	基準金利について、「TONAベース15年物」とありますが、割賦手数料の見直しを行わないのであれば「TONAベース30年物」の誤りではないでしょうか。 「15年物」を採用するのであれば、15年後に基準金利の見直しを行う旨の内容へご修正をお願いいたします。 原案のとおりとされるのであれば、割賦支払期間（整備対象施設の引渡予定日から事業終了まで）が約30年間であるのに対し、基準金利は15年物と、期間が不一致である理由をご教示ください。	本事業における基準金利は、実際の資金調達期間と一致させることを目的とするものではなく、割賦手数料算定のための共通指標として設定するものです。 当該指標については、長期金利指標としての市場流動性、継続性及びPFPI事業における一般的な採用状況等を総合的に勘案し、TONAベース15年物を採用しています。 なお、事業期間中の基準金利の見直しは予定していません。
21	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	5	第1	2	(2)	ア	(イ)		運営費（対価F）	利用見込みから実績で増減があった場合の運営費に関する協議・変更などは想定していますでしょうか。 また、多目的交流空間の利用料金以外に公共用途で利用料金を得ることが妥当であると事業者において判断した場合、控除対象収入について追加提案することは可能でしょうか。	利用見込みと実績に乖離が生じた場合であっても、当該乖離を理由とした運営費の変更は想定していません。 多目的交流空間の利用料金以外の収入を伴う取組については、利用料金を得ることの妥当性を町と協議し、設置条例に改定など必要な手続をとった上で実施します。 なお、当該収入を控除対象収入として取り扱うかについては、提案内容、収入の性質及び収入見込額等を踏まえ、町と事業者との協議により決定します。
22	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	6	第1	3					提案価格との関係	「特定事業対象施設と民間施設とを合築した場合、官民合築建築物の共用部分の維持管理の一部は、管理組合を通じて負担することが想定される」とありますが、町が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	公共施設部分に相当する費用を町が負担します。
23	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	6	第1	3					提案価格との関係	「提案価格には、当該管理組合を通じて本町が負担する金額の一部を含むものとする」とありますが、当該「一部」とは具体的に、どのような費用を、どの程度の割合なのでしょう。	「一部」を削除し、修正します。
24	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	6	第1	4	(2)	ア	(ア)	a	建設工事の着工時まで改定の考え方	建設工事費の改定について、物価変動率が1.5%を超過した場合は超過部分のみを改定対象とするのではなく、確認された変動率全体を改定対象とするものとし、受注者負担となる1.5%部分の削除を検討いただけないでしょうか。	建設工事費の改定は、国土交通省のスライド条項の考え方に準じて取り扱うため、原案のとおりとします。
25	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	6	第1	4	(2)	ア	(ア)	a	改定の考え方	提案後、施設整備契約をSPC*施工者間で締結する際に既に物価が想定以上に上昇してしまっていると、施工者が一旦赤字前提でSPCと契約を締結しなくてはなりませんので、着工日ではなく、SPCとの契約時点を見直しの起算点としていただくことは可能でしょうか。	建設工事費の着工前までの改定は、着工予定日の3ヶ月前から着工予定日の期間中に1回改定をできるよう資料を修正します。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
26	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	6	第1	4	(2)	ア	(ア)	b	サービス対価の改定 改定指標について	使用する指標について、客観的な実勢価格を証明する資料として、業者見積、メーカー見積又はメーカー価格改定通知等も含まれると考えてよろしいでしょうか。 また、民間企業（日建設コンストラクションマネジメント）が公表している見積明細書等を基にした首都圏、関西圏及び東海圏の建設物価の動きを示す指数（NSBPI）も採用していただけないでしょうか。	使用する指標は、対象業務及び費目等を踏まえ、選定事業者との協議により決定します。 なお、全体スライドにおける改定指標は、建設市場全体の価格動向を客観的に示す公表資料によることを基本としており、業者見積書、メーカー見積書及びメーカー価格改定通知等の個別取引に係る資料は、改定指標としての採用は想定しておりません。 また、NSBPIについては首都圏、関西圏及び東海圏の価格動向を対象とした指数であり、北海道における建設価格の変動を代表する指標とはいえないことから、本工事の改定指標としての採用は想定しておりません。
27	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	6	第1	4	(2)	ア	(ア)	b	改定指標	着工時の改定についても、事業者との協議により指標を変更することができるとの記載の追記をご検討いただけますでしょうか。 着工後（2回目の改定）は、(イ)建設工事期間中「e協議」にご記載頂いているとおり、指標についても協議とされており、これを着工時にもお認めいただきたく存じます。 着工時点で「指標の上昇率で算出した工事費」と「実勢価格」が大きく乖離する場合、建設企業の工事継続に支障をきたす場合があります、全国的に問題となっております。 課題解決の手段として着工時の指標変更も選択肢に加えていただきたく存じます。 また、建築費指数の「原価」は、指標の性質上、実勢価格に反映される労務費や諸経費の上昇が指標値に反映されておらず、実勢価格との乖離が大きくなる傾向がございます。 現在の建設業界の実情では、原価の上昇よりも、労務費や諸経費の上昇の方が高くなる場合も多々ありますので、協議による変更をお認め頂きたく存じます。	建設工事費の改定に用いる指標については、選定事業者との協議により決定する旨を追記します。 具体的な指標は、対象業務及び費目等を踏まえ、選定事業者との協議により決定します。
28	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	6	第1	4	(2)	ア	(ア)	b	改定指標	着工時の改定についても、事業者との協議により指標を変更することができるとの記載の追記をご検討いただけますでしょうか。 令和7年12月25日付「PPP／PFI事業における物価変動の影響への対応について」p2. 改正後のガイドラインにおいても「民間事業者との協議で決定すべき」と記載がございます。 https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/pdf/pfi_tsuchi_r71225.pdf ご提示の建築費指数「原価」は、指標の性質上、実勢価格に反映される一般管理費や付加利益等の諸経費の上昇率が指標値に反映されておらず、実勢価格との乖離が大きくなる傾向がございます。 現在の建設業界の実情では、工事原価の上昇率が緩やかになったとしても、一般管理費や付加利益等の諸経費の上昇率が緩やかになるとは限らず、結果、指標の上昇率を提案時の工事価格に反映しても、着工時の実勢価格に届かない場合も多々ありますので、協議による変更をお認め頂きたく存じます。	No. 27参照ください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
29	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	6	第1	4	(2)	ア	(イ)	b	サービス対価の改定 改定指標について	使用する指標について、客観的な実勢価格を証明する資料として、業者見積、メーカー見積又はメーカー価格改定通知等も含まれると考えてよろしいでしょうか。 また、民間企業（日建設計コンストラクションマネジメント）が公表している見積明細書等を基にした首都圏、関西圏及び東海圏の建設物価の動きを示す指数（NSBPI）も採用していただけないでしょうか。	No. 26参照ください。
30	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	7	第1	4	(2)	ア	(ア)	c	計算方法	表3に「契約締結時の建設工事費」とありますが、これは、町とSPCの事業契約時の建設工事費を指すのか、SPCと施工者の工事契約時の建設工事費、いずれを指すのでしょうか。	町とSPCが事業契約を締結した時点における、施設整備業務のサービス対価のうち、建設工事費及び什器備品の調達設置費を指します。
31	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	7	第1	4	(2)	ア	(ア)	c	計算方法	表3に「契約締結時の建設工事費」とありますが、これは、町とSPCの事業契約時の建設工事費を指すのか、SPCと施工者の工事契約時の建設工事費、いずれを指すのでしょうか。 前者の場合は、提案書提出時の工事費となると推察しますが、この段階の内訳書は明細（単価、数量）が確定していない内容にしかならず、基準値の設定が困難になると思われそうですが、どのように協議をすすめるか、ご教示願います。	町とSPCが事業契約を締結した時点における、施設整備業務のサービス対価のうち、建設工事費及び什器備品の調達設置費を指します。 改定の基準となる建設工事費等については、提案書、施設整備費内訳書等を基に、町と選定事業者との協議により確認します。
32	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	7	第1	4	(2)	ア	(イ)	a	建設工事期間中 改定の考え方	建設工事費の改定について、物価変動率が1.5%を超過した場合は超過部分のみを改定対象とするのではなく、確認された変動率全体を改定対象とするものとし、受注者負担となる1.5%部分の削除を検討いただけないでしょうか。	No. 24参照ください。
33	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	8	第1	4	(2)	ア	(イ)	e	協議	「改定額の算定にあたり、本町において詳細な積算単価又は数量を有しない場合に、…」とありますが、「本町において詳細な積算単価又は数量を有している場合でも、…」と変更をお願いできないでしょうか。 また、「合理的な資料」に「改定後の建設工事費」（P.7 d. 請求手続き及び協議）も追加をお願いいたします。	本規定は、本町が詳細な積算単価又は数量を有しない場合の取扱いを示したものであり、原案のとおりとします。 「改定後の建設工事費」については、「その他本町が合理的に必要と認める資料」に含まれるものとして取り扱うため、原案のとおりとします。
34	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	8	第1	4	(2)	ア	(ウ)	b	改定の対象	什器・備品については、単価・数量が最も明確であり、単品スライドの「考え方」にもっともなじむかと存じますので、単品スライド条項からのこちらの除外はご容赦いただきたく存じます。	什器・備品の取扱いについては、単価・数量の明確性のみをもって一律に単品スライドの対象とするものではなく、契約全体における位置付けや調達・施工条件等を踏まえて総合的に判断する必要があるため、原案のとおりとします。
35	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	8	第1	4	(2)	ア	(ウ)	b	改定の対象	単品スライドの改定対象から備品を除外されておりますが、改定対象として頂けますでしょうか。 備品は、単価・数量が最も明確であり、単品スライドの「考え方」にもっともなじむかと存じます。	No. 34参照ください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
36	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	11	第1	4	(2)	イ	(ア)		改定の考え方	維持管理・運営業務についても1.5%の改定をお願いできますでしょうか。採用される指標によっては、3%に満たない場合もありうるところ、改定のハードルが高くなると、事業期間が長い本事業では事業者にとって非常にリスク（参画の障壁）となります。	維持管理・運営業務費の改定基準については、1.5%とします。
37	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	11	第1	4	(2)	イ	(ア)		改定の考え方	3%以上の変動が改定条件になっておりますが、1.5%の改定をお願いできますでしょうか。採用される指標によっては、3%に満たない場合もあり、物価上昇による事業者のコスト負担が厳しくなるなかで改定のハードルが高くなると、事業期間が長い本事業では事業者にとって非常にリスク（参画の障壁）となります。	No. 36参照ください。
38	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	12	第1	4	(2)	イ	(イ)		参照指数	No26同様、指標の変更協議が可能との記載を追記いただきたく存じます。	維持管理・運営費の改定に用いる指標については、選定事業者との協議により決定する旨を追記します。
39	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	12	第1	4	(2)	イ	(イ)		参照指数	参照指数の「企業向けサービス価格指数」：建物サービス（日銀調査統計局）について、細かいですが「消費税除く」版と理解しております。事業期間が長いと、消費税率の改定があると、改定前と改定後と比較することになり、その場合は「指標の割戻し計算」が生じ、予算措置の根拠となる数字（指標値）を「作る」ということになってしまいます。	具体的な指標は、対象業務及び費目等を踏まえ、選定事業者との協議により決定します。
40	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	12	第1	4	(2)	イ	(イ)		参照指数	参照指数の「毎月勤労統計調査賃金指数（地方調査）」について、こちらも「サービス価格指数」としていただけますでしょうか。毎月勤労統計調査は、賃金に着目しており、「社会保険料の負担増、資機材（清掃用具や燃料など）の高騰分」はこの指標では拾えないかと考えております。改定対象の業務は、会社が業務の一環として行うところ、賃金だけではない上記の要素の上昇もご考慮いただきたく、「サービス価格指数」を基準としていただきますよう、ご検討をお願い致します。	No. 39参照ください。
41	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	12	第1	4	(2)	イ	(イ)		参照指数	参照指数は【表5】のとおりとする。とございますが、指標の変更協議が可能との記載を追記いただきたく存じます。 令和7年12月25日付「PPP／PFI事業における物価変動の影響への対応について」p.2.改正後のガイドラインにおいても「民間事業者との協議で決定すべき」と記載がございます。 https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/pdf/pfi_tsuchi_r71225.pdf	No38、No39参照ください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
42	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	12	第1	4	(2)	イ	(イ)		参照指数	建物サービスで参照する「企業向けサービス価格指数」は「消費税除く」版（公表されています）としていただきたく存じます。 事業期間が長いため、消費税率の改定があると、改定前と改定後と比較することになり、その場合は公表値と異なる「指標の割戻し計算（及びその確認）」が貴町にも生じてしまいます。	No. 39参照ください。
43	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	15	第2	2					対価の改定	No.121の質疑において①「サービス対価の算定及び支払方法」の規定を優先して適用する。又は③両者を併用する場合について、適用指標は、「土木工事費指数/札幌地区/道路舗装/工事原価（一般財団法人建築物価調査会）」とすると記載されていますが、他の指標として客観的な実勢価格を証明する資料として、業者見積、メーカー見積又はメーカー価格改定通知等や、民間企業（日建設計コンストラクションマネジメント）が公表している見積明細書等を基にした首都圏、関西圏及び東海圏の建設物価の動きを示す指数（NSBPI）も採用していただけないでしょうか。	No. 26参照ください。
44	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	15	第2	2					対価の改定	指標の変更協議が可能との記載を追記いただきたく存じます。 令和7年12月25日付「PPP/PFI事業における物価変動の影響への対応について」p.2.改正後のガイドラインにおいても「民間事業者との協議で決定すべき」と記載がございます。 https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/pdf/pfi_tsuchi_r71225.pdf	指標については、選定事業者との協議により決定する旨を追記します。
45	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	15	第2	2					対価の改定	質問No26および質問No36と同様に、適用指標自体の変更について協議が可能な建付けを設けていただきたいです。原案で示されているような指標は、直近のような急激な物価上昇局面において実勢価格との乖離が激しくなる事例が見受けられるため、状況に応じた柔軟な対応が可能な設計として頂きたいと存じます。	No. 44参照ください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
46	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い方法	17	別紙	2	(3)				各業務及び費用の項目ごとの按分方法	当該事業に必要なとなる造成工事の扱いをご教示ください。 募集要項の「事業者の費用負担」には「施設整備費」は負担の記載があり、サービス対価の「施設整備業務における費用按分方法」の表には、建築工事の記載はありますが、造成工事の記載はありません。 様式集には、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設の施設整備費内訳書」と「特定事業施設の施設整備費内訳書」には、造成工事の欄はありませんが、「関連公共施設に係る施設整備費内訳書」には造成工事の欄があります。 事業者の費用負担となる造成工事は「関連公共施設に係る施設整備」の範囲のみと理解してよろしいでしょうか。 その場合、ゾーンAの「関連公共施設に係る施設整備」の範囲は、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の建物が建つところ（基礎工事の掘削範囲は除く）及び、「区域内町有地上の通路」の道路整備も含めた全てと考えてよろしいでしょうか。	No. 4参照ください。
47	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い方法	17	別紙	2	(3)				施設整備業務における費用按分の方法（※費用按分の対象となる業務）	按分対象となる工事について、「土地関連工事」の記載がありませんが、ゾーンAの造成にかかわる工事は民間事業者での負担は不要（官民での費用按分の対象にそもそもならない）という理解でよろしいでしょうか。あるいは、全て特定事業ではなく関連公共事業側で見る整理なのでしょうか。	ゾーンAの造成工事費については、特定事業対象施設、特定事業対象施設に併設する民間施設及び関連公共施設整備事業に係る敷地面積に応じて按分するものとします。 別紙修正します。
48	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い方法	17	別紙	2	(3)				施設整備業務における費用按分の方法（※費用按分の対象となる業務）	外装工事費のうち本町の専有部分等に係る工事費用とは、バスターミナル部分の外装費用などを想定していますでしょうか。外装工事費を町のみで負担するような区画のイメージがわからなかったため質問しています。	公共施設部分に係る外装工事費は、サービス対価に含まれます。
49	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い方法	18	別紙	3	(1)				提案価格の対象	実施方針等に係る質問・意見に対する回答No. 34では、公共部分及び共用部分の修繕について「必要な修繕費については継続的かつ適切に予算措置を行うことを基本とします」とご回答をいただいております。このご回答を正とし、全て提案価格に含める旨の記載はご修正いただけますでしょうか。2月に開示された基本計画の中では、修繕費（や、4.で記載の損害保険料）は年間のランニングコストの中に含まれていなかった認識であり、募集要項記載の提案上限価格もその前提で算出されているのではと推察しています。実施方針でも上記の通り言及頂いていますので、本付属資料の修正をお願いしている次第です。	実施方針等に係る質問・意見に対する回答No. 34以降の検討により、取扱いを整理しています。 公共部分及び公共負担となる共用部分に係る経常的な修繕費及び損害保険料は、提案価格に含めるものとし、提案上限価格にも見込んでいます。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
50	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	18	別紙	3	(1)				提案価格の対象	「官民共通使用部分に係る費用を含め、全て、提案価格に含めること。」とございますが、実施方針等に係る質問・意見に対する回答No. 34では、公共部分及び共用部分の修繕について「必要な修繕費については継続的かつ適切に予算措置を行うことを基本とします」とご回答をいただいております。 このご回答を正とし、「官民共通使用部分の維持管理費」は提案価格から除外をお願い致します。これが提案価格に入る場合、事業費が提案価格に収斂せず、応募不可となる可能性がございます。	No. 49参照ください。
51	付属資料1 サービス対価の算定及び支払い 方法	18	別紙	3					長期修繕費	長期修繕計画については事業者が作成するものと理解しておりますが、当該計画に基づく修繕・更新費用については、町負担となり、小修繕は提案価格に含むとの理解でよろしいでしょうか。詳細な区分があればご教示ください。	公共施設部分に係る長期修繕計画は、事業者が作成するものとし、当該計画に基づく長期修繕及び更新に係る費用は町が負担します。 公共施設部分に係る経常的な修繕及び小修繕については、提案価格に含めるものとします。
52	付属資料2 モニタリング及び改善要求措置 要領	8	第3	2	(3)	エ			減額ポイントのサービス 対価への反映	確認までとなりますが、翌年度以降にポイントを繰り越さないということは、後段の事象継続の場合を除いて、サービス対価の減額期間は原則として単年度となる理解で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。 事象が継続する場合を除き、サービス対価の減額期間は原則として当該年度内となります。
53	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	2	第2	1	(2)				導入機能・施設	現在のヒラフウェルカムセンターでは民間の宅配サービスが行われている。特定事業対象施設への民間施設合築事業においても当該のサービスは民間で提供するとの認識でよいのか？ また、その場合の宅配サービス提供事業者との施設利用契約はSPCと宅配サービス提供事業者間で行うべきものなのか？	基本計画に示すとおり、リゾート連携機能としての荷物配送機能は、民間施設機能として設置することを想定しています。 宅配サービス事業者等との契約条件や契約方法については、民間事業者において設定してください。
54	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	2	第2	2	(1)	②			基本的な考え方	「～、民間施設の建物所有権は事業者ではなく民間施設運営事業者に帰属させ、民間施設運営事業者が民間施設の賃貸等の事業を実施することを基本とする。」とありますが、募集要項（P5、6、(4)、イ、(ア)）では、PFI事業者が民間施設を所有することになっています。この場合、建物所有権はどちらが取得するのでしょうか。 また、ここでのいう民間施設運営事業者は、PFI事業者とは別の事業者なのか、定義をご教示ください。	建物所有権については、民間施設運営事業者に帰属することを想定しているため、募集要項を修正します。 なお、民間施設運営事業者は、PFI事業者（SPC）から民間施設の譲渡等を受けて所有・運営する者を指し、本事業ではPFI事業者（SPC）とは別の事業者を想定しています。 民間施設運営事業者は、本事業の構成企業又は構成企業が出資するSPCとします。
55	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	2	第2	2	(1)	③			基本的な考え方	合築施設は転借地権付き建物として譲渡・売却を行うとなっておりますが、この場合は俱知安町→SPC→俱知安町という転借地スキームとなる理解でよろしいでしょうか。（自己借地の形となるので、念のための確認です） また、民間施設についてSPCで保有したまま、定期借家権設定によって民間企業が賃貸するスキームは取れますでしょうか。資産効率性の観点で取り得る選択肢として用意しておきたい意図です。	合築施設については、俱知安町からSPCへ土地を貸し付け、SPCが整備した建物のうち該当部分について、転借地権付き建物として俱知安町へ所有権移転するスキームを想定しています。 また、民間施設について、SPCが保有したまま、定期建物賃貸借契約等により民間企業へ賃貸するスキームについては、現時点で排除するものではありませんが、募集要項、事業契約書、土地賃貸借契約その他関係契約に定める条件を満たすこと及び法的妥当性が確保されることを前提に、事業者においてご提案ください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
56	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	2	第2	2	(1)	③			基本的な考え方	合築施設の譲渡・売却先として、「民間施設事業者」もしくは「民間施設事業を実施する特別目的会社」としていただけますでしょうか。 敷地を借りている「特定事業を実施する事業者＝本事業の実施を目的に優先交渉権者が設立する株式会社（SPC）」ではなく、これとは別に、民間施設事業を実施するためにSPCを設立することも「選択肢」に加えていただきたいと存じます。 事例としては「新たな目黒区民センター等整備・運営事業」において民間施設事業を実施するSPC（通称SPC2）への譲渡を認めている例がございます。 民間施設運営企業が施設を所有となった場合、資産を長期間保有する形になりますが、こちらは資産効率性の悪化、ひいては企業の収益性を示す経営指標である「ROE（自己資本利益率）」の悪化にもつながりかねず、本事業の参画のハードルとなりうる可能性がございますので、SPC保有の選択肢を残していただきたい意図となります。	民間施設運営事業者には、民間施設事業を実施するために設立される特別目的会社（SPC）も含まれるものとします。
57	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	2	第2	2	(1)	③			基本的な考え方	S P Cからの建物の譲渡先について「民間施設運営事業者」もしくは「民間施設運営事業を実施する特別目的会社」としていただけますでしょうか。 敷地を借りている「特定事業を実施する事業者＝本事業の実施を目的に優先交渉権者が設立する株式会社（S P C）」ではなく、これとは別に、民間施設事業を実施するためにS P Cを設立することも「選択肢」に加えていただきたいと存じます。 事例としては「新たな目黒区民センター等整備・運営事業」において民間施設事業を実施するS P C（通称S P C-2）への譲渡を認めている例がございます。 民間施設運営企業が施設を所有となった場合、資産を長期間保有する形になります。昨今、資産は「保有から活用へ」という流れになっているため、民間施設運営企業が保有する形なるべく回避したいという背景がございます。	No. 56参照ください。
58	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	2	第2	2	(1)	③			基本的な考え方	合築施設の譲渡・売却先となる「民間施設事業者」は、コンソーシアムの一員である必要がありますでしょうか。ゾーンBの土地取得者は町との譲渡契約の主体となることからコンソーシアムの一員である必要がある（と明示されている）認識ですが、合築施設の取得者については特段の言及がない認識です。	民間施設運営事業者は、募集要項に定める「b. 本事業の構成企業（代表企業以外で本事業に参画する企業）」に含まれるものとします。 なお、募集要項本編における用語との整合を図るため、必要に応じて関係資料の記載を修正します。
59	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	3	第2	2	(2)	ア	(エ)		貸付期間終了時の措置	定期借地権においては、期間満了時に新たな借地契約を締結することによる事業の継続可能性は排除されていませんが、本事業もその理解でよろしいでしょうか。（その点も含めて終了3年前から協議開始）	ご理解のとおりです。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
60	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	3	第2	2	(3)	③			民間施設の費用負担・管理等に係る条件	共用部分の管理にあたり、本町と民間施設区分所有者で管理組合を設立するものと理解しておりますが、当該管理組合の代表となる管理者の選任について、具体的な要件（本町・区分所有者・事業者・第三者等の制限や条件）はありますでしょうか。	管理組合の管理者の選任について、現時点で本町として具体的な要件を定める予定はありません。管理者については、区分所有法、管理規約その他関係法令等に基づき、管理組合において適切に選任されるものとします。
61	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	3	第2	2	(3)	④			民間施設の費用負担・管理等に係る条件	③の管理費については費用分担を定めるまでとなっておりますが、④の光熱費は金額についても提案価格に含むのでしょうか。使用量や単価の変動についてはどのようにお考えでしょうか。	共用部分の光熱水費のうち本町負担相当分については、募集要項に記載のとおり、提案価格に含めるものとします。 使用量及び単価の変動については、原則として維持管理費に係る改定方法に準じて取り扱うことを想定しています。 なお、実際の費用負担、精算方法、使用量の把握方法等の詳細については、管理規約及び管理組合における協議並びに本町と事業者との協議により定めるものとします。
62	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	4	第2	3	(1)				基本的な考え方	地代の支払い対象から控除される「公共用途部分」とは、屋外バスターミナルのように、要求水準で要求される公共用途のうち屋外に設置される部分（区分所有建物の建蔽率対象とならない部分）と理解すればよろしいでしょうか。	「公共用途部分」とは、地代の算定対象となる土地のうち、関連公共施設等として本町又は公共用途に供される部分が占有する土地部分を想定しています。 単に要求水準に基づき屋外に設置される施設であること、又は区分所有建物の建蔽率の対象とならないことをもって、直ちに地代の支払い対象から控除されるものではありません。 具体的な控除対象部分については、提案内容及び配置計画等を踏まえ、本町と協議のうえ確認するものとします。
63	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	4	第2	3	(1)				平面駐車場の形状	ゾーンAの駐車場について、土地を有効に活用するために建物の階下（1階部分）を駐車場にする設計も想定されるが、そのようなことは問題ないか？ また、1階部分を駐車場とした場合には特定事業対象施設への民間施設合築事業における土地の貸付料はどのような考え方になるのか？	No. 2参照ください。
64	付属資料3 特定事業対象施設への民間施設 合築事業の実施条件	4	第2	3	(1)				基本的な考え方	合築民間施設の地代の考え方は記載の通りと思いますが、券中における特定事業（PFI）部分におけるSPCの町への地代負担についての考え方をご教示ください。	建設期間中の特定事業対象施設部分に係る土地使用については、特定事業の実施に必要なものであり、当該施設は整備後、本町へ所有権が移転されることを予定しています。 このため、特定事業対象施設部分に係る建設期間中の地代については、事業者の負担を求めないものとします。 なお、民間施設部分に係る地代については、募集要項等に定める考え方に基づき取り扱うものとし、具体的な対象範囲及び算定方法については、提案内容及び配置計画等を踏まえ、本町と協議のうえ確認するものとします。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
65	付属資料4 町有地を活用した民間施設設置事業の実施条件	1	第1	2					町有地を活用した民間施設設置事業の概要	念のための確認ですが、ゾーンBにおける所有者・維持管理者・運営者は、同一事業者ではなくても問題ない理解で良いでしょうか。下層商業機能（≒賑わい機能）・上層を区分分譲とした場合、下層と上層で所有者・維持管理者・運営者はそれぞれこととなることになります。	ご理解のとおりです。 ゾーンBにおける所有者、維持管理者及び運営者が同一事業者であることを必須とするものではありません。 ただし、所有者、維持管理者及び運営者が異なる場合であっても、ひらふ坂沿いの賑わい形成を含むゾーンB全体の維持管理・運営について、責任を持って継続的に実施できる体制を構築してください。 また、本町との協議、報告及び調整を行う窓口となる主体を明確にしてください。
66	要求水準書	5	第1	2	(9)				事業の実施にあたって遵守すべき根拠法令等	「本事業の実施に関して遵守すべき主な関係法令は次のとおり。今後、新たに適用対象となる法令が追加された場合、または既存法令が改正・施行された場合には、その定めに従い適切に対応する。」と記載がありますが、建物引き渡し後に、法令改正等が行われ、遡及適用の必要が生じた場合は、区分所有者の俱知安町と区分割合を基本に費用負担を行い対応する方針でよろしいでしょうか。	法令改正等については、原則として、改正後の法令に定める適用時期及び経過措置等に従い対応するものとし ます。 建物引渡し後に、法令改正等により既存施設への対応が必要となった場合には、対象部分及び対応内容を踏まえ、本町、民間施設区分所有者及び管理組合において協議のうえ、管理規約その他関係契約等に基づき費用負担を行うものとし ます。 共用部分については、原則として管理規約に定める費用負担割合によるものとし ます。
67	要求水準書	7	第2	1					敷地条件等	備考欄に「工事期間中もエリア内でバス乗降所の機能を確保すること」とありますが、この点につき2点質問がございます。 ①本事業は開発行為や37条解除申請が絡むことが想定されますが、開発工事完了前の区画をバス乗降場として利用することについては行政当局との協議が必要と認識しています。本要求水準は俱知安町から出されているものであることを踏まえ、町内関係部署との調整や許認可権者（北海道でしょうか）との調整を宜しくお願いいたします。 ②工事期間中にバスターミナルとして運用するためには、誘導員手配や除雪が必要になるかと思いますが、それらについてのコストは本公募の事業費内で見込まない方針でよいでしょうか。（現状のバスターミナル運用の費用負担の枠組みに準じる形）	①工事期間中におけるバス乗降所機能の確保については、事業者において、関係法令、許認可手続、交通安全上の措置等を確認のうえ、適切な計画を提案してください。 なお、本町は、必要に応じて町内関係部署及び関係機関との協議・調整に協力します。ただし、必要な許認可、承認その他手続については、事業者の責任において確認・対応するものとし ます。 ②工事期間中のバス乗降所機能の確保については、事業者の提案内容に応じて、特定事業又は関連公共事業として整理することを想定しています。 なお、現状のバスターミナル運用に係る費用負担の枠組みに準じ、町はバス乗降場に係る誘導員3名分及び当該部分の除雪費用を負担することを想定しています。このため、当該費用については、本公募における事業費には含めないものとしてください。
68	要求水準書	9	第2	2	(2)	イ	①		周辺インフラ整備状況	俱知安町公開型GISにて「上水道」及び「下水道」を参照しますと、ゾーンA及びゾーンBの計画地内に配管が埋設されていると読み取れます。 整備運営事業の工事に支障がある場合は、貴町にて移設工事が行われると理解してよろしいでしょうか。	計画地内に埋設されている上下水道管等については、町において移設を行います。 ただし、ゾーンAについては提案内容を踏まえ移設の可否を協議します。ゾーンBについては敷地外へ移設します。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
69	要求水準書	9	第2	2	(3)				地盤状況	実施方針等に関する質問・意見に対する回答 NO.17でご回答いただいておりますが、合築施設の敷地に、募集要項から合理的に予測できない地盤不良や地中障害物が検出された場合のリスクは土地所有である町のご負担となり、専有面積部分で官民双方のリスク負担とならないと考えております。 上記を、契約書案でお示しいただきたく考えておりましたが、現状の契約書案についてはそうならないものと存じます（観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業事業契約書第22条） 予測不能の土地リスクを事業者によせられると、融資金融機関がこのリスクを重く見て融資組成のハードルが高くなったり、スプレッドが高くなる（結果事業費が圧迫される）ことを懸念しております。	ご指摘の趣旨を踏まえ、契約書案を修正します。 合築施設の敷地において、募集要項、要求水準書、提示資料その他本町が公表した資料から合理的に予測することができない地盤不良、地中障害物等が発見され、本事業の実施に支障が生じる場合には、発注者が提示する前提条件との差異及び予見可能性を踏まえ、当該事由への対応に必要な合理的な追加費用及び工期への影響について、本町及び事業者で協議のうえ整理するものとし ます。 なお、当該事由が事業者の提案内容、施工方法、調査不足その他事業者の責めに帰すべき事由により発生し、又は拡大した場合は、事業者の負担とします。
70	要求水準書	14	第4	1	(4)	イ			地質調査	「地質調査は、「別紙_地質調査結果」の内容を参照すること。なお、当該資料の内容については、PFI事業者の責任において解釈し利用すること。設計業務の実施に当たり、PFI事業者が必要とする場合には、自ら調査を行うこと」と記載がありますが、設計業務の実施に当たり調査を行って得た情報により提案時の計画から工事費が変動する変更が必要となった場合は、工事費について貴町と協議が可能と理解してよろしいでしょうか 地盤調査報告書では表層は盛土(Bk)となっており、留意点として「設計時に必要に応じて液状化判定を行われたい」との記載があります。 計画地はニセコスキー場となる前は谷筋でその後盛土されたものと推測しておりますので、追加調査の検討は必要と考えております。	PFI事業者が必要と判断して行う追加調査については、PFI事業者の責任及び費用において実施してください。 追加調査の結果、募集要項、要求水準書、別紙_地質調査結果その他本町が公表した資料から合理的に予測できない地盤不良等が判明した場合には、対応方法、追加費用及び工期への影響について、本町と協議することは可能です。 ただし、合理的に予測可能な事項又はPFI事業者の提案内容、設計内容、施工方法等に起因する工事費の増加については、原則としてPFI事業者の負担とします。
71	要求水準書	19	第4	1	(5)				各施設の設備更新	バスの発着案内機器や駐車場の精算機器については、全社的に管理している他地域の施設更新にあわせて機械の更新を行うことがサービス提供コストの全体的な圧縮につながると考えている。 一方で、機械更新時には一定の費用が発生するとも考えるが、予算措置は適宜なされると認識してよいか。	バスの発着案内機器は、施設整備後に町有財産となることから、1件当たり50万円以上の機器については、町が予算措置を行うものとします。 一方、駐車場の精算機器等については、民間事業者が料金収入により整備・運用するものとします。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
72	要求水準書	22	第4	1	(6)	ウ	(エ)	②	排水設備	雨水排水については、 「雨水の放流先は、本町管理の排水路とする。」 「駐車場として適切な雨水排水処理を行うこと」 「排水先は、既存の流末能力を把握の上、 既存流末に影響のない計画を立案すること。」 「雨水排水等の流末の設定等に当たっては、 PFI事業者が関係機関との協議・調整等を行うこと」と記載があります。 提案にあたって関係機関との協議調整が整うことが厳しい可能性もありますので、提出する工事金額の関連公共施設に係る施設整備費内訳書には以下の方針で算出して、PFI事業者として確定後引き続き関係機関との調整を継続して、工事金額も調整する方針でよろしいでしょうか。 ・ゾーンA、ゾーンB及びゾーンCの範囲については、これから作るゾーンCの1次整備の雨水貯留槽につながっていると思われる排水路に接続する。 ・ゾーンDは、北側に流れる小さな河川に直接放流する。 尚、ゾーンCの1次整備の雨水貯留槽の容量は、ゾーンA, B, Cの流域を前提に計画されているものと認識しています。	提案にあたっては、PFI事業者において既存流末能力、放流先及び雨水流出抑制の可否等を確認し、関係機関との協議・調整により必要となる対応を見込んだ計画及び工事金額を提案してください。 ご質問に記載の排水方針については、現時点で本町として確定的に認めるものではなく、関係機関との協議結果及び既存流末能力の確認を踏まえて決定するものとなります。 PFI事業者決定後の協議結果により必要となる対応費用は、原則として提案価格に含まれるものとします。ただし、本町が公表した資料から合理的に予測できない事情等が生じた場合は、本町と協議するものとします。
73	要求水準書	22	第4	1	(6)	ウ	(エ)	②	排水設備	「雨水の放流先は、本町管理の排水路とする」と記載がありますが、貴町が公開しております雨水排水管経路図は現状との相違がある可能性がありますとお聞きしています。 提案につきまして以下の対応でよろしいでしょうか。 ・ゾーンAの特定事業施設建設予定部分に、既設雨水排水管がある場合、その事前調査費用は、「関連公共施設に係る施設整備費」に計上する。 ・整備運営事業の工事に支障がある場合は、貴町にて移設工事を行う。 ・工事開始後に、想定外の埋設配管等が発見された場合の対応費用は想定できないため、修復も含めた切回し費用は、その都度貴町と調整及び協議するものとする。	雨水排水管等の既設埋設物については、PFI事業者において、公開資料の確認に加え、必要に応じて現地調査、試掘調査及び関係機関協議等を行い、埋設状況を確認してください。 ゾーンAの特定事業施設建設予定部分に既設雨水排水管等が存在する場合における事前調査費用については、本事業の実施に必要な費用として、提案価格に含めてください。 また、本事業の工事に支障が生じる場合の移設、防護、切回しその他必要な対応については、本町及び関係機関と協議のうえ、対応方法、施工主体及び費用負担を決定するものとします。 なお、本町が公表した資料から合理的に予測できない埋設配管等が工事開始後に発見された場合には、速やかに本町へ報告し、対応方法、追加費用及び工期への影響について、本町と協議するものとします。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
74	要求水準書	22	第4	1	(7)	イ	①②		雨水排水	雨水排水については、 「雨水の放流先は、本町管理の排水路とする。」 「駐車場として適切な雨水排水処理を行うこと」 「排水先は、既存の流末能力を把握の上、 既存流末に影響のない計画を立案すること。」 「雨水排水等の流末の設定等に当たっては、 PFI事業者が関係機関との協議・調整等を行うこと」 と記載があります。 提案にあたって関係機関との協議調整が整うことが厳しい可能性もありますので、提出する工事金額の関連公共施設に係る施設整備費内訳書には以下の方針で算出して、PFI事業者として確定後引き続き関係機関との調整を継続して、工事金額も調整する方針でよろしいでしょうか。 ・ゾーンA、ゾーンB及びゾーンCの範囲については、これから作るゾーンCの1次整備の雨水貯留槽につながっていると思われる排水路に接続する。 ・ゾーンDは、北側に流れる小さな河川に直接放流する。 尚、ゾーンCの1次整備の雨水貯留槽の容量は、ゾーンA, B, Cの流域を前提に計画されているものと認識しています。	No. 72参照ください。
75	要求水準書	23	第4	1	(9)	ア	①		関係機関との協議	雨水排水については、 「雨水の放流先は、本町管理の排水路とする。」 「駐車場として適切な雨水排水処理を行うこと」 「排水先は、既存の流末能力を把握の上、 既存流末に影響のない計画を立案すること。」 「雨水排水等の流末の設定等に当たっては、 PFI事業者が関係機関との協議・調整等を行うこと」 と記載があります。 提案にあたって関係機関との協議調整が整うことが厳しい可能性もありますので、提出する工事金額の関連公共施設に係る施設整備費内訳書には以下の方針で算出して、PFI事業者として確定後引き続き関係機関との調整を継続して、工事金額も調整する方針でよろしいでしょうか。 ・ゾーンA、ゾーンB及びゾーンCの範囲については、これから作るゾーンCの1次整備の雨水貯留槽につながっていると思われる排水路に接続する。 ・ゾーンDは、北側に流れる小さな河川に直接放流する。 尚、ゾーンCの1次整備の雨水貯留槽の容量は、ゾーンA, B, Cの流域を前提に計画されているものと認識しています。	No. 72参照ください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
76	要求水準書	28	第4	3	(4)	ア			維持管理業務の区分	当該事業に必要なとなる造成工事の扱いをご教示ください。 募集要項の「事業者の費用負担」には「施設整備費」は負担の記載があり、サービス対価の「施設整備業務における費用按分方法」の表には、建築工事の記載はありますが、造成工事の記載はありません。 様式集には、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設の施設整備費内訳書」と「特定事業施設の施設整備費内訳書」には、造成工事の欄はありませんが、「関連公共施設に係る施設整備費内訳書」には造成工事の欄があります。 事業者の費用負担となる造成工事は「関連公共施設に係る施設整備」の範囲のみと理解してよろしいでしょうか。 その場合、ゾーンAの「関連公共施設に係る施設整備」の範囲は、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の建物が建つところ（基礎工事の掘削範囲は除く）及び、「区域内町有地上の通路」の道路整備も含めた全てと考えてよろしいでしょうか。	No.4参照ください。
77	要求水準書	28	第4	2	(4)	ア	-	-	外構・舗装管理	町が整備した開発道路及びバス停留所の舗装について、事業期間中の修繕（補修・更新）は町負担との理解でよろしいでしょうか。	公共施設部分の外構保守管理は、サービス対価に含まれます。
78	要求水準書	35	第4	4	(2)	エ	(イ)	a	開業準備業務計画書の作成・提出	実施方針等に係る質問・意見に対する回答No.35では、1年は誤記であり、6か月が正と回答をいただいております。 上記（2）アでも、6か月とされており、修正をお願いしますでしょうか。	ご理解のとおりです。 要求水準書の回答箇所を修正します。
79	要求水準書	37	第4	4	(3)	ウ	⑪		業務の実施体制	「電話通訳サービス、小型音声翻訳機又はタブレット端末等の多言語音声翻訳サービス等の機能の導入」に要する費用は「別途運営事業者が準備する」により、事業者負担はないものと理解してよろしいでしょうか	例示いただいた物品については、その必要性の判断を含め、別途、運営事業者において準備することを想定しています。
80	要求水準書	43	第4	4	(3)	オ	(キ) (ケ)		バス等調整業務 バス待合空間運用業務	「バスの運行状況がリアルタイムに情報発信する方法」「バスの入庫状況について、リアルタイムで待合空間内に視認性の高い表示および音声等により利用者へ案内すること」に要する費用も、事業者負担はないものと理解してよろしいでしょうか	当該情報発信及び案内に要する費用は、要求水準を満たすために必要な費用として、サービス対価に含まれるものとします。 なお、具体的な実施方法については、提案内容を踏まえ、要求水準を満たす範囲で事業者において検討してください。
81	要求水準書	46	第5	5	③				合築施設の施設計画	合築施設の床貸しを想定する場合、提案後、その床貸し部分の想定用途について、変更が生じても差し支えないと理解してよろしいでしょうか。 提案時点では諸条件が固まらずテナントとの出店契約を締結することはできないため、提案後計画が進み出店契約等を調整する際、提案時点に想定していた用途から変更になることも想定されます。	合築施設の床貸し部分について、提案時点で想定した用途から変更が生じること自体は妨げません。 ただし、施設全体の機能、特定事業対象施設の運営等に影響を及ぼす可能性がある変更については、あらかじめ本町と協議してください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
82	要求水準書	48	第6	1	(4)	ア			平面駐車場の形状	ゾーンAの駐車場について、土地を有効に活用するために建物の階下（1階部分）を駐車場にする設計も想定されるが、そのようなことは問題ないか？ また、1階部分を駐車場とした場合には特定事業対象施設への民間施設合築事業における土地の貸付料はどのような考え方になるのか？	No. 2参照ください。
83	要求水準書	52	第6	1	(5)	イ	(ク)	②	工事期間中のバス乗降場及び駐車場機能の確保	「工事を実施していない冬期間、ゾーンAにおいて駐車場を確保すること。」と記載がありますが、駐車場の確保に必要な費用は、「関連公共施設に係る施設整備費」の「ゾーンA工事費」に計上する整理でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
84	要求水準書	56	第7	1	(5)	イ	(ア)		駐車場設備の設置、保守、管理業務の要求水準	バスの発着案内機器や駐車場の精算機器については、全社的に管理している他地域の施設更新にあわせて機械の更新を行うことがサービス提供コストの全体的な圧縮につながると考えている。 一方で、機械更新時には一定の費用が発生するとも考えるが、予算措置は適宜なされると認識してよいのか。	No. 71参照
85	優先交渉権者 選定基準 別紙：評価項目と評価の視点	1		1	(5)				地域活性化への配慮	金融機関からの借入による資金調達を予定している場合において、貴町内に本店、支店または営業所を有する金融機関の関心表明書等を提出することは、「地域経済の活性化に寄与する具体的かつ実効性のある提案」に該当する、という理解でよろしいでしょうか。	当該評価項目における評価については、審査委員会が提案内容全体を踏まえて総合的に判断するものであり、個別の提案内容が評価対象又は加算対象となるか否かについては回答できません。 募集要項及び審査基準に基づき、各応募者において適切にご提案ください。
86	様式集及び 提案記載要領	4			(3)				参加表明に必要な書類	SPCのマネジメント等（設計・建設・維持管理・運営以外の業務）を行う企業が参加申請を行う場合、「7-5・SPCマネジメント事業者調書」として様式を追加し、添付書類は「業務実績を示す資料として、PFI事業のマネジメント業務契約書や業務概要書等の写し」を添付すればよろしいでしょうか。	SPCのマネジメント等を行う企業については、募集要項上、個別の調書及び業務実績を示す資料の提出対象としておりません。 そのため、様式の追加及び当該業務実績を示す資料の添付は不要です。
87	様式集及び 提案記載要領	15	様式3						参加表明書兼応募参加資格確認申請書	本書の押印について、右上の応募者代表企業の押印のみとしていただき、各構成企業等の押印（各社ごとに設けられている表内部の押印）は不要としていただけますでしょうか。 代表企業に対する委任状（様式6-1）に構成企業各社が押印（個別委任を想定）いたしますし、「グループ構成員及び役割分担表（様式4）」も同時提出となりますことから、本様式には代表企業以外の各構成企業等の押印は不要かと思慮いたします。	ご意見の趣旨を踏まえ、本様式への押印は応募者代表企業の押印のみで足りるものとし、各構成企業等の押印は不要とします。 なお、本様式は参加資格確認申請書であるため、参加資格の確認に必要な添付資料は、全ての構成員について提出してください。
88	様式集及び 提案記載要領	18	様式6-1						委任状	各構成員ごとに委任状を1枚作成させて頂けますでしょうか。1枚に構成企業全社押印する場合、回覧時間を要することから、ご配慮賜りますようお願い申し上げます。	ご意見を踏まえ、各構成員ごとに委任状を作成できるよう、様式を修正します。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
89	様式集	—	様式 19-1-5						特定事業施設及び特定施設との 合築民間施設の 施設整備費内訳書 特定事業施設の 施設整備費内訳書	当該事業に必要なとなる造成工事の扱いをご教示ください。 募集要項の「事業者の費用負担」には「施設整備費」は負担の記載があり、サービス対価の「施設整備業務における費用按分方法」の表には、建築工事の記載はありますが、造成工事の記載はありません。 様式集には、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設の施設整備費内訳書」と「特定事業施設の施設整備費内訳書」には、造成工事の欄はありませんが、「関連公共施設に係る施設整備費内訳書」には造成工事の欄があります。 事業者の費用負担となる造成工事は「関連公共施設に係る施設整備」の範囲のみと理解してよろしいでしょうか。 その場合、ゾーンAの「関連公共施設に係る施設整備」の範囲は、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の建物が建つところ（基礎工事の掘削範囲は除く）及び、「区域内町有地上の通路」の道路整備も含めた全てと考えてよろしいでしょうか。	No. 4参照ください。
90	様式集	—	様式 19-1-6						特定事業施設の維持管理 運営業務費内訳書	開業準備業務は、「特定事業施設の設計完了日から引渡し完了予定日までの期間に要した費用（要求水準書_p.35）」であることから、維持管理運営業務のサービス対価（その他の費用：G）ではなく、施設整備業務のサービス対価（B）で支払われるものではないでしょうか。 なお、業務対象期間とサービス対価の支払対象区分の違いのほか、業務対象期間が長期間にわたることから、単年度の概念がありません。 全体の整合確認をお願いいたします。	開業準備業務は、施設供用開始後の円滑な運営に向けた準備業務であるため、要求水準書上は維持管理・運営業務として取り扱います。 一方、当該業務に要する費用は、「事業者の開業に伴う諸費用」として、施設整備業務のサービス対価（B）に含めるものとします。 関係資料については、この整理に基づき必要な修正を行います。
91	様式集		様式 19-1-6						特定事業施設の 維持管理運営業務 費内訳書	当該事業に必要なとなる造成工事の扱いをご教示ください。 募集要項の「事業者の費用負担」には「施設整備費」は負担の記載があり、サービス対価の「施設整備業務における費用按分方法」の表には、建築工事の記載はありますが、造成工事の記載はありません。 様式集には、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設の施設整備費内訳書」と「特定事業施設の施設整備費内訳書」には、造成工事の欄はありませんが、「関連公共施設に係る施設整備費内訳書」には造成工事の欄があります。 事業者の費用負担となる造成工事は「関連公共施設に係る施設整備」の範囲のみと理解してよろしいでしょうか。 その場合、ゾーンAの「関連公共施設に係る施設整備」の範囲は、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の建物が建つところ（基礎工事の掘削範囲は除く）及び、「区域内町有地上の通路」の道路整備も含めた全てと考えてよろしいでしょうか。	No. 4参照ください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
92	様式集		様式 19-1-6						特定事業施設の 維持管理運営業務 費内訳書	保険料についての事業者負担についてご教示ください。 「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の保険料は、事業者の費用負担は無いと理解してよろしいでしょうか 「特定事業施設の維持管理運営業務費内訳書」にも保険料の欄はありません。	No. 6参照ください。
93	様式集		様式 19-1-8						合築施設の事業収支計画	完全民間施設であり、民間事業者のリスクテイクで実施する合築施設の事業収支計画を開示しなくてはいけない理由はなんでしょうか。仮に事業収支と実績の間に乖離があった場合、契約において何らかの見直しが発生するのでしょうか。例えば民間施設の運営が好調だから地代を増額しろ、のような主張は民間がテイクするリスクとリターンが見合わなくなるため容認できません。	合築施設に係る事業収支計画については、民間施設事業の実現可能性及び継続性を確認するために提出を求めるものです。 当該事業収支計画は、民間施設事業の収益を本町が享受すること、又は収支実績に応じて地代その他契約条件を当然に見直すことを目的とするものではありません。このため、事業収支計画と実績との間に乖離が生じたことのみをもって、直ちに契約条件の見直しが発生するものではありません。
94	様式集		様式 19-4-2						関連公共施設 に係る 施設整備費内訳書	当該事業に必要となる造成工事の扱いをご教示ください。 募集要項の「事業者の費用負担」には「施設整備費」は負担の記載があり、サービス対価の「施設整備業務における費用按分方法」の表には、建築工事の記載はありますが、造成工事の記載はありません。 様式集には、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設の施設整備費内訳書」と「特定事業施設の施設整備費内訳書」には、造成工事の欄はありませんが、「関連公共施設に係る施設整備費内訳書」には造成工事の欄があります。 事業者の費用負担となる造成工事は「関連公共施設に係る施設整備」の範囲のみと理解してよろしいでしょうか。 その場合、ゾーンAの「関連公共施設に係る施設整備」の範囲は、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の建物が建つところ（基礎工事の掘削範囲は除く）及び、「区域内町有地上の通路」の道路整備も含めた全てと考えてよろしいでしょうか。	No. 4参照ください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
95	様式集		様式 19-4-3						関連公共施設に係る維持 管理経費 内訳書	当該事業に必要なとなる造成工事の扱いをご教示ください。 募集要項の「事業者の費用負担」には「施設整備費」は負担の記載があり、サービス対価の「施設整備業務における費用按分方法」の表には、建築工事の記載はありますが、造成工事の記載はありません。 様式集には、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設の施設整備費内訳書」と「特定事業施設の施設整備費内訳書」には、造成工事の欄はありませんが、「関連公共施設に係る施設整備費内訳書」には造成工事の欄があります。 事業者の費用負担となる造成工事は「関連公共施設に係る施設整備」の範囲のみと理解してよろしいでしょうか。 その場合、ゾーンAの「関連公共施設に係る施設整備」の範囲は、「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の建物が建つところ（基礎工事の掘削範囲は除く）及び、「区域内町有地上の通路」の道路整備も含めた全てと考えてよろしいでしょうか。	No. 4参照ください。
96	様式集		様式 19-4-3						関連公共施設に係る維持管理経費 内訳書	保険料についての事業者負担についてご教示ください。 「特定事業施設及び特定施設との合築民間施設」の保険料は、事業者の費用負担は無いと理解してよろしいでしょうか 「特定事業施設の維持管理運営業務費内訳書」にも保険料の欄はありません。	No. 6参照ください。
97	ニセコひらふ地区シンボル空間 整備運営事業 基本協定書（案）	1	第3条						連帯責任	「乙は、本事業の確実な執行を保証するため、本事業の完遂に対し連帯して責任を負うものとする」とありますが、本事業はコンソーシアムの中で各社役割分担（責任の所在を明確に）をして参画するものと考えます。 各社の業務範囲外の責任まで基本協定の中で連帯して保証することを明文化することは、事業参画するにあたり高いハードルとなります。コンソーシアムとして当事業を遂行することは当然の事と思料しますので、この条文は受入れられません。削除を検討願います。	原案のとおりとします。 本事業については、コンソーシアムとして確実に遂行していただく必要があるため、本町に対しては、構成企業が連帯して責任を負うものとします。 なお、コンソーシアム内部における業務分担や責任分担については、構成企業間で適切に整理していただくものと考えています。
98	ニセコひらふ地区シンボル空間 整備運営事業 基本協定書（案）	1	第5条						事前準備	「甲が当該準備行為に協力する場合においても、その費用は乙又は SPC（本特定事業の遂行予定者として設立される株式会社をいう。以下同じ。）の負担とする。」とありますが、甲が行う部分は、甲負担にしていだけないでしょうか。	原案どおりとします。 本条は、乙又はSPCが本事業を遂行するために行う準備行為について定めたものであり、甲が当該準備行為に協力する場合であっても、その費用は事業実施に向けた乙又はSPCの負担とすることを想定しています。
99	ニセコひらふ地区シンボル空間 整備運営事業 基本協定書（案）	5	第16条	3					秘密保持	秘密情報を開示することができる場合として、「本事業に関する資金調達に必要として開示する場合」を追加していただけますでしょうか。	ご意見を踏まえ追記します。
100	ニセコひらふ地区シンボル空間 整備運営事業 基本協定書（案）	5	第17条	1					基本協定の有効期間	「～当事者を法的に拘束するものである。」とありますが、根拠法令は何に基づきますでしょうか。	特定の法令ではなく、基本協定という一種の合意（契約）に基づく法的な効力を指します。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
101	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業基本協定書（案）	1	第4条	3					事業契約についての協議	「甲及び乙は、事業契約につき、令和9年4月までに締結することを目途とし、協議するものとする。」とありますが、募集要項のスケジュールでは、特定事業の事業契約は令和9年3月の予定となっています。どちらが正でしょうか。	令和9年4月とし、関連書類を修正します。
102	観光地域交流・交通拠点複合施設整備・運営事業基本協定書（案）	1	第4条	3					事業契約についての協議	「令和9年4月までに締結することを目途」とありますが、令和9年1月中旬をめぐり仮契約を締結ということでよろしいでしょうか。募集要項p10（1）選定スケジュールでは仮契約の締結が令和9年1月中旬となっております。また、仮契約は議会の議決をもって本契約としての効果を生じさせるとの整理であり、議決後別途契約締結（押印・印紙貼り付け）がないことを確認させて下さい。	仮契約は令和9年3月を目途とし関連書類を修正します。 議会議決後は、本契約書により改めて契約を締結することを想定しており、その際に押印及び印紙の貼付が必要となります。なお、本契約書に貼付する印紙については、印紙税法上の印紙税上「契約金額の記載のない第2号文書」に該当します。上記内容に合わせて、事業契約書を修正します。
103	観光地域交流・交通拠点複合施設整備・運営事業基本協定書（案）	2	第5条	4	(5)				特別目的会社の設立	代表企業の議決権は事業期間を通じて100分の50以上とする記載がございますが、募集要項における応募者の参加資格要件と同様に「全株主中最大とする」に修正をお願いいたします。 同種PFIでは全株主中最大が一般的であり最大出資者であればガバナンスが発揮できることや、構成企業間で柔軟な配分を実現できるよう、ご配慮をお願いいたします。	ご意見を踏まえ、修正します。 代表企業によるSPCの議決権保有割合については、実施方針の記載と整合を図り、代表企業が出資者中で最大の議決権割合を保有することを求める内容に修正します。 なお、SPCの安定的な事業遂行を確保する観点から、構成企業間において適切な意思決定体制を構築していただくことを求めます。
104	観光地域交流・交通拠点複合施設整備・運営事業基本協定書（案）	2	第5条	4	(6)				特別目的会社の設立	「甲の事前の書面による承諾なくしてSPCの株式を第三者に譲渡し、担保権を設定し又はその他の処分（これらの予約も含む。）をしないものとし…」とありますが、本事業に係る資金調達を目的として金融機関に対して株式担保を設定する場合には、法令及び契約の趣旨に反しない限り、貴町は、合理的な理由なく承諾を拒否・留保又は遅延されることはない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 本事業の資金調達を目的として金融機関にSPC株式の担保権を設定する場合、法令及び契約の趣旨に反しない限り、町は合理的な理由なく承諾を拒否、留保又は遅延することは想定していません。 ただし、担保権の設定には町の事前の書面承諾を要するものとし、担保権の実行により株主構成等に変更が生じる場合は、別途町との協議を要するものとします。
105	観光地域交流・交通拠点複合施設整備・運営事業基本協定書（案）	2	第5条	5					特別目的会社の設立	代表企業の出資保証義務については削除をお願いいたします。構成企業の出資義務は、提案前に構成企業を含めて合意することが一般的です。 同種PFIにおいてもこのような要件は見当たらず、事業参画のハードルとなります。	ご意見を踏まえ、修正します。 代表企業が他の構成企業の出資義務の履行を保証する旨の規定は削除します。 ただし、SPCの設立及び必要な出資の履行は本事業の実施に必要な事項であるため、各出資予定者は、自らが予定する出資について責任をもって履行していただくものとします。
106	観光地域交流・交通拠点複合施設指定管理基本協定書（案）	2	第8条	2					年度協定	第2項に規定の証明書に関する規定を削除いただけますでしょうか。本来これらの証明書は、新規手続の際に要求されるものであり、更新時に要求されるものではないかと考えております。年度協定（更新含む）は、行政処分の付款であり、新規契約行為でもなければ、新たな手続ではないとの認識ですので、毎年度の提出はご容赦ください。 ご要求される場合、指定管理条例や町の指定管理マニュアル等の根拠をお示しいただけますと幸いです。	ご意見を踏まえ、SPCの事務負担を軽減する観点から削除します。 SPCの納税状況や財務健全性については、事業報告書によるモニタリングを実施します。
107	観光地域交流・交通拠点複合施設整備・運営事業基本協定書（案）	4	第9条	3					秘密保持	秘密情報を開示することができる場合として、「本事業に関する資金調達に必要として開示する場合」を追加していただけますでしょうか。	ご意見を踏まえ追記します。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
108	観光地域交流・交通拠点複合施設指定管理基本協定書（案）	3	第13条						第三者	乙（SPC）は、構成企業や協力企業に業務を委託することが前提であるため、本条における第三者とは、構成企業や協力企業以外の者を指すとの理解であることを確認させてください。	ご理解のとおりです。
109	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業事業契約書（案）	2	第1条	1					定義	共用部の定義がございません。共用部は費用負担方法が異なるので、定義を追加いただけますでしょうか。なお、以下の理解に相違ございませんでしょうか。 ①「本施設」及び「民間施設」の定義には、共用部は含まれない ②「官民合築施設」は「本施設」＋「民間施設」＋共用部で構成される	ご意見を踏まえて追記いたします。 本施設、民間施設、官民合築施設の内容に関しては、ご理解のとおりです。
110	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業事業契約書（案）	2	第1条	1					定義	「不可抗力」の定義が本契約にございません。また、指定管理協定・設計施工一括契約で不可抗力の定義が異なっております。 本事業で定義を統一していただき、事業契約で定義を設けていただき、事業契約の定義と同じ定義を、各契約に用いていただきますようお願いいたします。（事業契約及び各契約の修正をお願いいたします。）	ご意見を踏まえて、修正・追記します。
111	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業事業契約書（案）	2	第1条	2					定義	優先順位の中に、指定管理者基本協定がございません。特定事業基本協定書が指定管理者協定書を指すのでしょうか。 特定事業基本協定書が指定管理者基本協定を指さない場合、指定管理基本協定と本契約（事業契約）に齟齬がある場合、本契約（事業契約）が優先されることを確認させてください。 具体的には、指定管理者基本協定のリスク分担表と事業契約の適用関係が不明確になる場合が想定されます。	特定事業基本協定書は、「観光地域交流・交通拠点複合施設整備・運営事業基本協定書」を指し、指定管理者協定書ではありません。 優先関係に疑義が生じないよう修正いたします。
112	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業事業契約書（案）	5	第10条	2	(2)				乙による事実の表明・保証及び誓約	本事業に係る資金調達を目的として金融機関に対して担保権を設定する場合には、法令及び契約の趣旨に反しない限り、貴町は、合理的な理由なく承諾を拒否・留保又は遅延されることはない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
113	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業事業契約書（案）	6	第11条	1					契約の保証	乙のみでなく、乙が委託する構成企業もしくは協力企業による付保もお認めいただけますでしょうか。これらの企業の付保でも効果に変わりはなく、乙（SPC）の信用より、各社の信用で保険を付保する方が保険料が安くなる傾向にあり、その分、事業費（提案価格）に多くの費用を充当できるので、貴町にとってもメリットがあるかと存じます。	ご意見を踏まえ修正いたします。
114	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業事業契約書（案）	6	第11条	1					契約の保証	維持管理・運営期間中の履行保証について免除いただけますでしょうか。インフラ施設のPFI事業で求められることがあるのは承知しておりますが、同種のPFI事業で求められるケースは多くありません。貴町の指定管理でも契約保証金（履行保証）は原則求められていないかと存じますので、本特定事業の着実な推進（国際リゾートの形成）のための経費に充当したいと考えております。	原案のとおりとします。 本事業は、長期間にわたり維持管理・運営を行う事業であり、要求水準に基づく業務の確実な履行を担保する必要があることから、維持管理・運営期間中の履行保証を求めるものです。 指定管理業務における取扱いとは異なり、本事業ではPFI事業として、事業期間を通じた安定的かつ継続的な履行確保が重要であると考えています。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
115	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	8	第15条	2					乙の費用負担	金融機関からの借入による資金調達を予定している場合において、必要に応じて、貴町と当該金融機関との直接協定を締結いただけるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 本事業に係る資金調達のため必要と認められる場合には、町は金融機関との直接協定の締結について協議に応じます。 ただし、締結の要否及び内容については、本事業契約との整合性、町の権利義務への影響等を踏まえ、個別に協議の上決定するものとします。
116	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	9	18条	3					要求水準書の変更	「前二項における甲と乙との間における協議が調わない場合は、甲が合理的な変更内容を定め、乙に通知するものとし、乙はこれに従わなければならない。」とありますが、合理的な変更内容を定めた後、再度協議の上、甲乙共に合意する形としていただきたいです。	原案どおりとします。 本条項は、協議が調わない場合に結論が定まらず、手続又は業務が膠着することを回避する趣旨で定めているものです。 ご提案のように再度協議を行うこととした場合、当該協議が調わない限り結論が確定せず、本事業の円滑な実施に支障が生じるおそれがあります。
117	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	10	19条	2	(2)				要求水準書の変更による措置	「当該要求水準書の変更が乙の責めに帰すべき事由による場合、引渡予定日及び供用開始予定日は変更せず、乙に発生する増加費用等については、乙が全て負担する。」とありますが、それに伴う工程への影響がどの程度であるかは未知数です。物理的に不可能な場合も考えられるため、引渡予定日及び供用開始予定日は甲乙協議の上、取り決める形としていただきたいです。	引渡予定日等の変更がやむを得ない場合には、日程を協議の上変更できる旨を追記します。 ただし、乙の責めに帰すべき事由によるものであるため、これによる損害、追加費用等は乙の負担になります。
118	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	10	20条	2					本事業の中断	「～ただし、前項に定める一時中止が乙の責めに帰すべき事由によるときは、引渡予定日及び供用開始予定日を変更しない。」とありますが、それに伴う工程への影響がどの程度であるかは未知数です。物理的に不可能な場合も考えられるため、引渡予定日及び供用開始予定日は甲乙協議の上、取り決める形としていただきたいです。	No. 117参照ください。
119	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	11	第22条	2					事前調査等	「本契約等に従って本件工事を遂行することを妨げる事由」が発覚した場合の費用負担について、甲乙協議となっております。 事業者が予見できない地下埋設物が発覚した場合についても本条が適用され、その場合、事業者側で予見できない土地リスクを負うことは困難なため、土地所有者たる貴町の原則負担で協議を行うことを確認させてください。	ご理解のとおりです。 事業者が通常必要とされる調査を行っても予見できない地下埋設物等が発見された場合は、本条に基づく協議対象となります。 当該埋設物が事業者の責めに帰すべき事由によらず、かつ事業者において予見又は回避が困難であった場合には、甲の負担を基本として協議することを想定しています。
120	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	17	第36条	3	2				工事日程の変更等	事業者が予見できない地下埋設物が発覚した場合、事業者側で土地リスクを負うことは困難なため、土地所有者たる貴町の負担として、甲の責めに帰すべき事由には該当し、本1号が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	No. 119参照ください。
121	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	19	第41条	4					区分所有権の取得	本施設の所有権移転登記までは不要ということでしょうか。もし必要となる場合、貴町において申請されると費用が免除となりますので、ご対応をお願いいたします。	所有権移転登記も必要です。 当該手続についても、事業者の費用負担において実施していただきます。
122	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	31	第77条	2	4				乙の債務不履行等による契約解除	手形交換所と記載がございますが、制度上廃止されておりますので、電子交換所に修正願います。	ご指摘を踏まえ修正いたします。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
123	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	34	第82条						事業終了に際しての処置	第79条に基づき、乙の帰責性なく、甲の判断で一方的に契約解除をした場合、本条の規定が適用されないことを確認させてください。 第79条は甲の政策的判断でなされる場合が想定されるところ、本来、乙への損失補償になじむものであり、このような場合にまで乙に終了時の義務を課すのは公有財産の処分に関する地方自治法等の趣旨にも反するかと思慮いたします。	原案のとおりとします。 甲の政策的判断等による解除の場合であっても、行政サービスの継続性の確保及び財産管理の観点から、引継ぎ、物品の撤去その他終了時における一定の義務を事業者に課すことは必要であると考えています。
124	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	39	第91条						不可抗力による増加費用等の取扱い	本施設は公共施設であるところ、貴町の共済の適用があると理解しております。負担額の算定にあたっては、貴町の共済の適用についても考慮いただけるということによろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
125	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業契約書（案）	40	第94条	1	1				秘密保持	「…（乙に対して出資することを検討している金融機関を含む。）…」とありますが、「出資」は「融資」の誤りではないでしょうか。	ご指摘を踏まえ修正いたします。
126	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	2	第1条	1					総則	施設整備業務のサービス対価改定について、ひらふスキー場第一駐車場等設計施工一括請負契約書第1条第1項において、「募集要項、要求水準書その他の関連図書に従う」旨の規定があることから、物価スライドについても「サービス対価の算定及び支払方法」に定める内容が適用されるものと理解しております。 一方で、ひらふスキー場第一駐車場等設計施工一括請負契約書の第26条の物価変動に関する記載と「サービス対価の算定及び支払方法」とを比較した場合、適用対象、改定方法その他の取扱いについて整合しないと解釈できる部分があります。 この場合、物価スライドの運用にあたっては、①「サービス対価の算定及び支払方法」の規定を優先して適用するのか②設計施工一括請負契約書の規定を優先して適用するのか③両者を併用する場合は、その適用関係及び優先順位についてご教示ください。	物価スライドに関しては、「サービス対価の算定及び支払方法」の規定を優先して適用いたします。その旨が明確になるよう文言を修正いたします。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
127	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	2	第1条	1					総則	№126の質疑において、物価スライドの運用について①「サービス対価の算定及び支払方法」の規定を優先して適用する場合、又は③両者を併用する場合には、「建設工事の着工時までの改定」についても適用対象になるものと理解しております。 その場合、ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約締結後であっても、建設工事着工日までの期間における物価変動について、サービス対価の算定及び支払方法に定める「建設工事の着工時までの改定」を適用できるとの理解でよろしいでしょうか。 また、適用される場合の比較基準については、「募集要項の公表日が属する月の指標」と「建設工事着工日が属する月の指標」を用いるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
128	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	3	第3条	2					請負代金内訳書及び工程表	契約締結後14日以内に請負代金内訳書の提出を求められており、ここに材料費等の記載を求められておりますが、この時点は実施設計が終わっておりませんので、数量等が出せず、そもそも作成ができません。 本条は町の建設工事請負標準約款から引用されているかと存じますが、設計施工一括方式においては、14日との部分を「実施設計の提出時」とするケースが一般的かと存じますのでご修正をお願いいたします。	ご指摘を踏まえて修正いたします。
129	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	7	第9条の2	1					統括管理技術者	統括管理技術者を定めなければならないとありますが、定めないこととしていただきたいと考えます。定める場合にも、常駐することはないものと考えてよろしいでしょうか。	原案どおりとします。 第1項但し書きにおいて、発注者が必要ないと認めるときは定める必要がない旨が規定されています。
130	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	8	第10条	第1項	第3号				現場代理人及び主任技術者等	些細な点で恐縮ですが「三 三監理技術者補佐」と「三」が重なっておりますのでご修正をお願いいたします。	ご指摘を踏まえて修正いたします。
131	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	12	第18条	第1項					条件変更等	町の建設工事標準約款から修正がされていないかと思慮いたします。本条の趣旨は、町が示す条件と実際の現場の状況が異なる場合のリスク分担を定めた規定との理解です。通常の発注方式では建設工事請負契約における「設計図書」は公共が作成した物となりますが、設計施工一括方式の場合「設計図書」は事業者の責任で作成されるものであり、上記趣旨に照らし、本条の対象とはならないかと存じます。 以下の修正をお願いいたします（設計施工一括契約では以下のようにされるのが一般的かと存じます。） ①「募集要項等」というように公募資料や町が公募にあたって公表した資料を一式を指す定義を設ける ②「設計図書」や「図面、仕様書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書」は上記「募集要項等」に置き換える	ご指摘を踏まえて修正いたします。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
132	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	14	第23条	1					発注者の請求による工期の短縮等	1項の内容は、一方的であるので削除をお願いいたします。削除にならない場合は、2項として「発注者及び受注者は、工期の変更をするときは、変更後の工期をこの工事を施工するために通常必要と認められる期間に比して著しく短い期間としてはならない。」を追加することをお願いいたします。	第1項自体は存続させた上で、条項を追記いたします。
133	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	15	第26条						賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更	本条に基づく改定は「サービス対価の算定及び支払方法」が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
134	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	15	第26条	2					賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更	No.126の質疑において②設計施工一括請負契約書の規定を優先して適用する場合、「1000分の15を超える額」の記載について削除頂くことは可能でしょうか。	No. 126参照ください。
135	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	15	第26条	3					賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更	No.126の質疑において②設計施工一括請負契約書の規定を優先して適用する場合、使用する指標について、客観的な実勢価格を証明する資料として、業者見積、メーカー見積又はメーカー価格改定通知等や、民間企業（日建設計コンストラクションマネジメント）が公表している見積明細書等を基にした首都圏、関西圏及び東海圏の建設物価の動きを示す指数（NSBPI）も採用していただけないでしょうか。	No. 126参照ください。
136	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	16	第30条						不可抗力による損害	「不可抗力」の定義が指定管理協定と設計施工一括契約で異なっております。本事業で定義を統一していただきたく、事業契約で定義を設けていただき、事業契約の定義と同じ定義を、本契約に用いていただきますようお願いいたします。	ご指摘を踏まえて修正します。
137	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	19	第35条						前金払及び中間前金払	「サービス対価の算定及び支払方法」の「第2平面駐車場整備事業に係る対価」では部分払いしか規定されておりませんが、本条を適用して前金払等の対応も可能ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
138	ひらふスキー場第1駐車場等設計施工一括請負契約書（案）	—							全般	工事監理業務に関する規定がございません。特に契約では言及せず、要求水準でカバーするとのお考えでよろしいでしょうか。	契約書を修正します。 工事監理業務の規定を追記します。
139	ひらふスキー場第1駐車場等指定管理基本協定書（案）	2	第8条	2					年度協定	第2項に規定の証明書に関する規定を削除いただけますでしょうか。本来これらの証明書は、新規手続の際に要求されるものであり、更新時に要求されるものではないかと考えております。年度協定の締結（更新含む）は、行政処分の付款であり、新規契約行為でもなければ、新たな手続に基づくものではないとの認識ですので、毎年度の提出はご容赦ください。 ご要求される場合、指定管理条例や町の指定管理マニュアル等の根拠をお示しいただけますと幸いです。	ご意見を踏まえ、SPCの事務負担を軽減する観点から削除します。 SPCの納税状況や財務健全性については、事業報告書によるモニタリングを実施します。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
140	ひらふスキー場 第1駐車場等 指定管理 基本協定書（案）	5	第24条	1					甲による備品の 貸与管理物品	「甲は、別紙1に示す管理物品（以下「備品（I種）」という。）を無償で乙に貸与する」と記載がありますが、別紙には具体的な表記がありません。 ゲートの開閉、車両検知、料金精算、入出庫管理などを行う駐車場管制システムは、「備品（I種）」に含まれると理解してよろしいでしょうか	駐車場管制システムは、備品（I種）には含まれません。 ゲートの開閉、車両検知、料金精算、入出庫管理等を行う駐車場管制システムについては、事業者において持込みいただくものとします。
141	ひらふスキー場 第1駐車場等 指定管理 基本協定書（案）	5	第24条	4					甲による備品の 貸与修理	「1件につき50万円以上の修理については甲が自己の費用と責任において実施する」と記載がありますので、事業者の修繕費としての負担は無いと理解してよろしいでしょうか。	1件につき50万円以上の修理については、原則として甲が自己の費用と責任において実施します。 ただし、1件につき50万円未満の修理、日常的な維持管理に伴う軽微な修繕、又は乙の責めに帰すべき事由により必要となった修理については、乙の費用と責任において実施していただくものとします。 したがって、事業者に修繕費の負担が一切ないという趣旨ではありません。
142	ひらふスキー場 第1駐車場等 指定管理 基本協定書（案）	13	別紙1						管理物件	「甲は、別紙1に示す管理物品（以下「備品（I種）」という。）を無償で乙に貸与する」と記載がありますが、別紙には具体的な表記がありません。 ゲートの開閉、車両検知、料金精算、入出庫管理などを行う駐車場管制システムは、「備品（I種）」に含まれると理解してよろしいでしょうか	No. 140参照ください。
143	観光地域交流・交通拠点複合施設と民間施設合築に係る 事業用定期借地権設定契約書 （案）	4	第8条	1					貸付料	毎月、月額相当の賃料をお支払いすることになると読み解きましたが、「支払方法は別途甲の定めるところによる」とあります。 詳細な収支計画を立案できませんので、具体的に何月何日ころまでに、何月の月額賃料を支払う必要があるかご教示ください。（例えば、4月分の賃料は3月25日までなど）	第8条の「貸付料月額」との記載については、別紙3における年額の記載と齟齬があるため、別紙3の記載に合わせて第8条を修正します。
144	観光地域交流・交通拠点複合施設と民間施設合築に係る 事業用定期借地権設定契約書 （案）	4	第8条	2					貸付料	民間部分についても、貸付料の免除をお願いいたします。建設中（約3年間）は収益が上がりませんので賃料を満額払うとなると収支計画が悪化いたします。特に、SPCが土地を借りることになるため、融資との関係でもリスクと判断され、借入金利（利率）が通常より高くなり、事業費を圧迫する恐れもございます。	原案のとおりとします。 建設期間中も民間部分の賃料は負担いただきます。
145	観光地域交流・交通拠点複合施設と民間施設合築に係る 事業用定期借地権設定契約書 （案）	6	第16条	2					定期借地権の譲渡・転貸	「…第三者のためにこれに担保を設定し、又はその他の処分をしてはならない。」とありますが、本事業に係る資金調達を目的として金融機関に対して担保権を設定する場合には、法令及び契約の趣旨に反しない限り、ご承諾いただけますでしょうか。	ご理解のとおりです。 本事業に係る資金調達が目的として、金融機関に対し担保権を設定する場合には、法令、本契約及び本事業の趣旨に反しない限り、甲は合理的な理由なく承諾を拒否しないものとします。 ただし、担保権の設定にあたっては、事前に甲の書面による承諾を得る必要があります。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
146	観光地域交流・交通拠点複合施設と民間施設合築に係る事業用定期借地権設定契約書(案)	6	第17条	1	(2)				禁止事項	「…担保権の設定、その他一切の処分をしないこと。」とありますが、本事業に係る資金調達を目的として金融機関に対して担保権を設定する場合には、法令及び契約の趣旨に反しない限り、ご承諾いただけますでしょうか。	ご理解のとおりです。 本事業に係る資金調達は目的として、金融機関に対し担保権を設定する場合には、法令、本契約及び本事業の趣旨に反しない限り、甲は合理的な理由なく承諾を拒否しないものとします。 ただし、担保権の設定にあたっては、事前に甲の書面による承諾を得る必要があります。 また、担保権の実行により本事業の遂行体制又は権利関係に変更が生じる場合には、別途、甲との協議及び必要な手続を行っていただくものとします。
147	観光地域交流・交通拠点複合施設と民間施設合築に係る事業用定期借地権設定契約書(案)	9	第23条	1					本件借地契約の解除	第23条第1項の「他の事由により貸付期間満了前に本件借地契約が終了した場合」には、第22条第1項の公用の用に供する場合の解除が該当しないことを確認させてください。 第22条第1項の解除は、本来、乙への損失補償になじむものであり、このような場合にまで乙に終了時の義務を課すのは公有財産の処分に関する地方自治法等の趣旨にも反するかと思慮いたします。	No. 123参照ください。
148	観光地域交流・交通拠点複合施設と民間施設合築に係る事業用定期借地権設定契約書(案)	10	第28条	1					連帯保証	以下の理由により連帯保証はご容赦ください。 ① 俱知安町財務規則第242条では、普通財産の場合と異なり、行政財産に保証を要求していないこと ② 仮に保証を要求する場合であっても免除規定を適用する余地があること ③ 連帯保証を要求される場合、事業参画が厳しくなること	原案どおりとします。 長期にわたる貸付料の支払いや、事業終了時の明渡義務等の履行を確実に担保するため、SPCだけでなく、実際に民間施設の運営を行う民間施設運営事業者にも連帯保証を求める必要があると考えています。
149	観光地域交流・交通拠点複合施設と民間施設合築に係る事業用定期借地権設定契約書(案)	11	第30条	1	(1)				秘密保持	「…(乙に対して出資することを検討している金融機関を含む。)…」とありますが、「出資」は「融資」の誤りではないでしょうか。	ご指摘を踏まえて修正します。